

令和 8 年度第 1 回
枚方市都市計画審議会

報 告 案 件 説 明 資 料



日 時	令和 8 年 (2026 年) 8 月 4 日 (火) 午後 2 時 00 分
場 所	市役所第 3 分館 1 階 第 4 集会室

報 告 案 件 説 明 資 料

— 目 次 —

○報告案件

枚方市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の改定について

報1

報告案件 1

枚方市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画
の改定について

平成28年度

「枚方市都市計画マスタープラン」改定
「枚方市立地適正化計画」作成



(計画期間) 平成29年度 から 令和8年度



両計画の改定に向けた取り組み



(計画期間) 令和9年度 から 令和18年度

【これまでの取組経過】

令和7年7月

都市計画審議会へ中間報告

改定の背景とポイント、アンケート調査の実施概要

アンケート調査の実施（実施時期：令和7年7月1日から31日まで）

令和8年3月

都市計画審議会へ中間報告

基礎調査結果、現計画の評価、アンケート調査結果

両計画の改定の方向性（全体構想の検討）

令和8年8月

都市計画審議会へ中間報告

全体構想（案）、地域別構想（案）、居住及び都市機能（案）

11月頃

都市計画審議会へ素案の報告

市民説明会の開催

12月頃

パブリックコメント

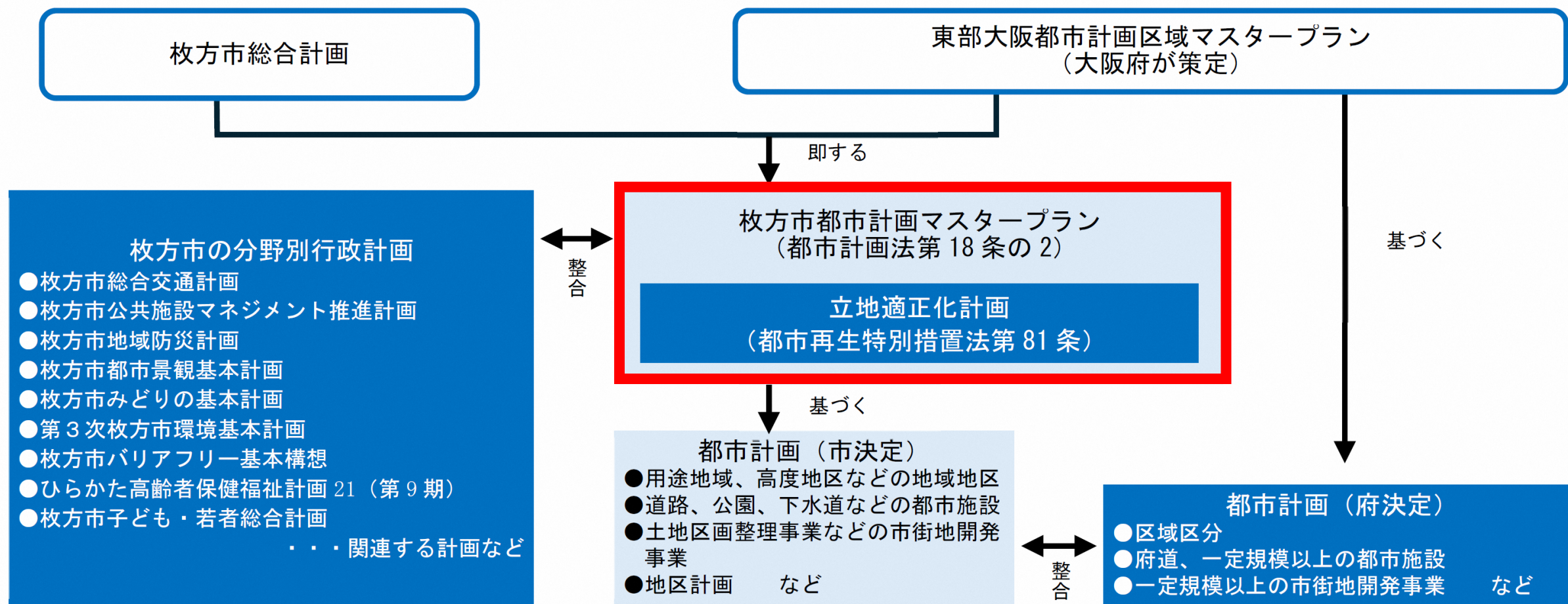
令和9年2月頃

都市計画審議会に意見聴取

3月頃

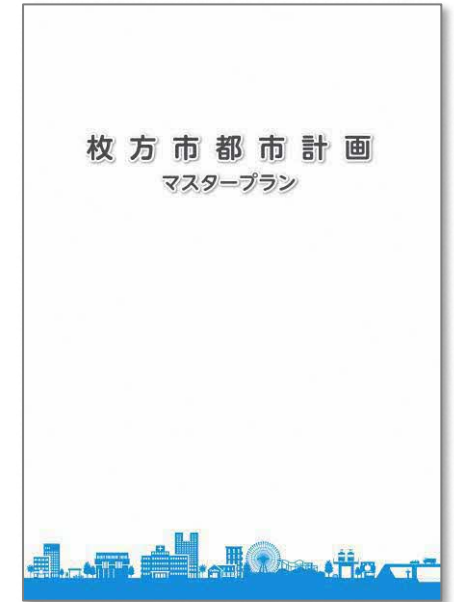
両計画の改定・公表

両計画の位置付け



都市計画マスタープランとは

- 都市計画法第18条の2に基づいて、市の都市計画の基本的な方針を示すもの
- これに沿って土地利用の規制や誘導、道路、公園、下水道などの具体的な都市計画が定められる



現行計画の構成

- 全体構想
 - 1. 都市づくりの基本目標
 - ①将来都市像
「まち・ひと・自然がつながり、持続的に発展する都市」
 - ②都市づくりの基本方針
 - 2. めざすべき都市構造
 - 3. 部門別の方針
 - ①土地利用 ②交通 ③都市緑地及び緑地保全
 - ④公共下水道 ⑤その他の都市施設 ⑥市街地整備
 - ⑦都市景観 ⑧都市防災
- 地域別構想
全体構想における方針などを踏まえ、7つに区分した地域の特徴や資源に応じた地域単位での都市づくりの方針を定めたもの

立地適正化計画とは

- 都市再生特別措置法第81条に基づいて、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針や、居住の誘導及び都市機能の誘導に関する事項について位置付けするもの
- 都市計画マスタープランの一部とみなす

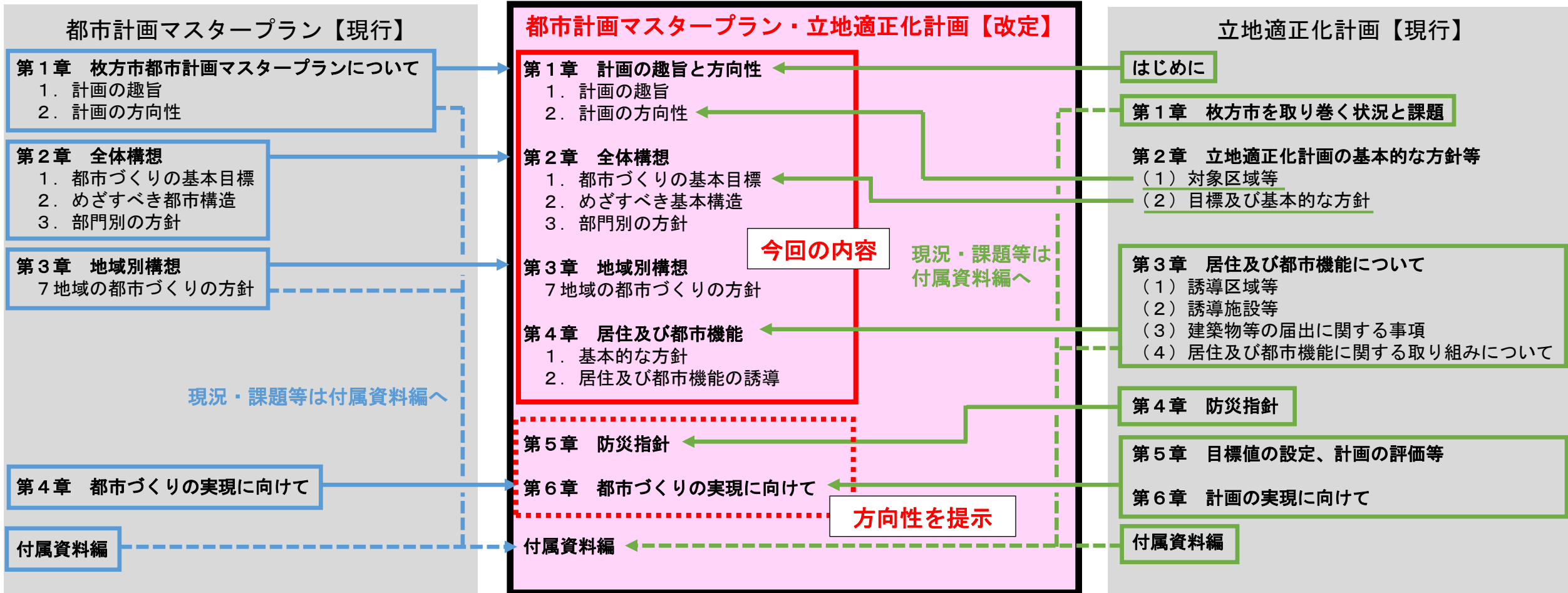


現行計画の構成

- 目標及び基本的な方針
 - 【目標】①より便利な都市を実現させていくこと
②公共交通ネットワークを充実させること
 - 【方針】住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化
- 居住及び都市機能 — 「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」の指定
- 防災指針 — 居住誘導区域における水災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるために必要な防災・減災対策を本指針に定め、安全なまちづくりを推進
- 目標値
 - ①居住誘導区域内の人口密度 : 約88人/ha
 - ②都市機能の立地率 : 約90%
 - ③公共交通のアクセシビリティ : 約84%
 - ④地区防災計画の策定率 : 100%

【一本化の目的】

- ◆**立地適正化計画は都市計画マスタープランの一部となる計画**であり、共通する記載内容を整理・統合することにより、**一体的なまちづくりの方針**として位置付け、計画全体の整合性を図る。
- ◆根拠となる現況調査等については資料編に掲載し、本編のボリュームを最小限に抑え**スリム化**を図り、市民にとってより分かりやすい計画となるように構成。



1. 都市づくりの基本目標

(1) 将来都市像

本市が進めるSDGsの達成に向けた取組や、国が掲げる地方創生2.0の理念を踏まえたうえで、枚方市総合計画で示すめざすまちの姿を都市計画の部門から実現化していくため、将来都市像を次のように設定。

都市と自然が心地よくつながり、快適で安心して暮らせるまち

(2) 都市づくりの基本方針

- 1 便利で快適な暮らしと地域経済を支えるコンパクトで活力ある都市づくり
- 2 移動を支える交通ネットワークが充実した都市づくり
- 3 平時も災害時も安全安心な都市づくり
- 4 歴史、文化、自然の地域資源を生かした魅力的な都市づくり

2. めざすべき都市構造

● コンパクト・プラス・ネットワークの考え方にに基づき、持続可能な集約型都市構造の実現をめざす。



3. 部門別の方針

(1) 土地利用

将来都市像を実現するため、都市拠点を中心とした都市機能の充実と都市機能が利用しやすい良好な居住環境を形成する土地利用をめざす。また、広域道路網の利便性を生かした産業系土地利用を促進するとともに、河川や里山などの自然環境の保全を図る。



(2) 市街地整備

- 1) 市街地開発事業・・・土地地区画整理事業や市街地再開発事業の活用により、健全な市街地の整備を進める。
- 2) 都市環境の形成、保全

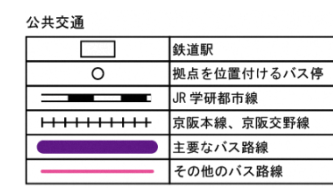
(3) 交通

多様な移動手段により、都市拠点にアクセスしやすい交通環境の整備に取り組む。

1) 道路



2) 交通手段



(4) 都市施設

- 1) 下水道
- 2) 処理施設
- 3) 水道
- 4) ごみ焼却場・処理場
- 5) 駐車場

(5) 都市防災

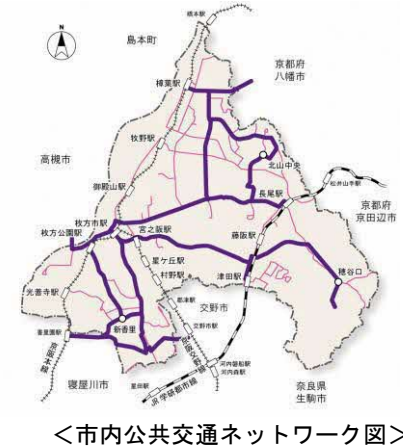
「減災」の考え方を基本としつつ、都市の不燃化や建物の耐震化、都市基盤の計画的な整備と維持管理、オープンスペースの確保など、ハードとソフトの両面から災害に強い都市づくりを進める。

(6) 都市緑化及び緑地保全

公園や緑地、農地、里山などは、良好な都市環境や景観の形成、防災性の向上地球温暖化の緩和、生物多様性の保全などの多様な機能を有していることから、身近なみどりの機能の向上や、まちなか緑化の推進、自然環境の保全や活用に取り組む。

(7) 都市景観

景観形成に係る都市計画制度や本市の条例、個別事案に対応したガイドラインを活用し、豊かな自然と調和した良好な都市景観の形成をめざす。



<市内公共交通ネットワーク図>



<公園や緑地などの方針図>

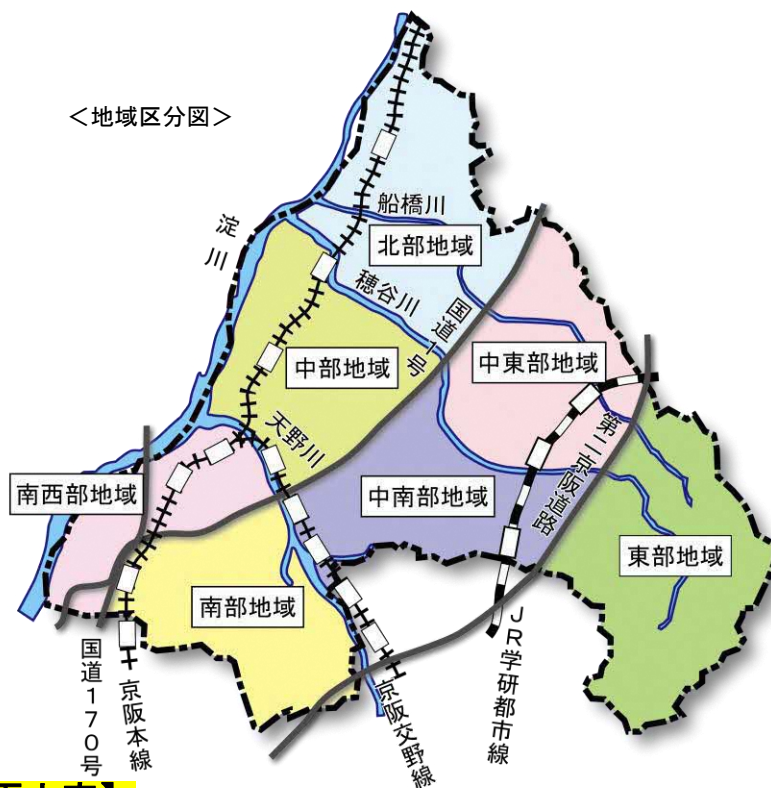
改定のポイント	➤ 現計画の目標年次となる令和8年度を迎えることから、社会情勢の変化や枚方市の現況を踏まえた見直しを実施 ➤ 都市計画マスタープランと立地適正化計画の一本化とスリム化
第2章	全体構想 現行計画からの主な変更内容 ① 拠点の位置付け [北山地区] 地域の中心で、一定の都市機能が集積し、今後も一定の都市機能の確保が見込まれる都市機能誘導区域に設定されており、地域生活の移動を支える交通ネットワークの維持を図るため、都市拠点のうち、地区拠点として位置付ける。 [氷室・尊延寺地区] 東部地域の活性化のための魅力向上や賑わいの創出を図るとともに、公共交通の利便性が低下することのないよう地域生活の移動を支える交通ネットワークの維持や居住環境の保全を図るため、都市拠点とは別に、地域拠点として位置付ける。 ② 総合交通計画との整合 主要なバス路線の変更内容を反映。 ③ 土地利用に関する変更 ・ 国道1号沿道を全て「沿道産業集積ゾーン」に位置付け。 ・ 都市計画法第34条第11号の条例区域廃止に伴い「環境共生居住ゾーン」から「環境共生ゾーン」に変更。 ・ 立地適正化計画と整合を図り、「広域都市機能誘導ゾーン」、「都市機能誘導ゾーン」、「居住誘導ゾーン」に名称変更。 都市拠点 広域中心拠点 枚方市駅周辺は、周辺市町を含めた広域都市圏を対象とした都市機能を集積する中心的な拠点とします。 広域拠点 樟葉駅周辺及び長尾駅周辺は、周辺地域を含めた広域を対象とした都市機能を集積する拠点とします。 枚方公園駅周辺及び淀川河川公園は、自然、歴史、アミューズメント施設などを活用した人が集まる広域観光交流の拠点とします。 地区拠点 牧野駅、御殿山駅、光善寺駅、宮之阪駅、津田駅の周辺、香里ヶ丘地区、北山地区については、周辺エリアの中心となる拠点とします。 生活拠点 藤阪駅、星ヶ丘駅、村野駅の周辺は、鉄道やバスの交通利便に支えられ、周辺エリアにおける生活利便の向上を図っていく拠点とします。 地域拠点 氷室・尊延寺地区 東部地域の活性化や地域生活の移動を支える交通ネットワーク維持、居住環境の保全を図っていく拠点とします。 都市軸 都市間交流軸 生活交流軸 国土・広域幹線道路 幹線道路等 鉄道 主要なバス路線 北山地区 氷室・尊延寺地区 枚方市 島本町 樟葉駅 橋本駅 京阪本線 新名神高速道路 北山地区 牧野駅 御殿山駅 枚方市駅 枚方公園駅 宮之阪駅 星ヶ丘駅 村野駅 香里ヶ丘地区 光善寺駅 香里園駅 寝屋川市 星田駅 JR学研都市線 河内磐船駅 河内森駅 京阪奈線 松井山手駅 京都府京田辺市 氷室・尊延寺地区 奈良県生駒市 <都市構造図>

第3章 地域別構想

【地域別構想の基本構成】

- ・現計画と同様、枚方市を穂谷川、天野川、国道1号や第二京阪道路などによって7地域に区分
- ・第2章 全体構想で示す4つの「都市づくりの基本方針」ごとに、各地域の取組方針を記載

1. 便利で快適な暮らしと地域経済を支えるコンパクトで活力ある都市づくり
2. 移動を支える交通ネットワークが充実した都市づくり
3. 平時も災害時も安全安心な都市づくり
4. 歴史、文化、自然の地域資源を生かした魅力的な都市づくり



【現行計画からの主な変更内容】

① 新たな取組の反映

継続的な取組を記載するとともに、社会情勢の変化に対応した新たな取組を反映

② 氷室地域まちづくり構想の統合

今回の改定にあたり、氷室地域まちづくり構想（平成18年策定）を統合し、引き続き氷室地域のまちづくりに取り組む。主に東部地域の都市づくりの基本方針にて、氷室地域まちづくり構想の内容を引き継ぐ。

(1) 北部地域（記載内容を一部抜粋）

1. 便利で快適な暮らしと地域経済を支えるコンパクトで活力ある都市づくり	〈都市拠点の形成〉 ・周辺地域を含めた広域を対象とした都市機能を誘導する樟葉駅周辺と、周辺エリアの中心となる牧野駅及び橋本駅周辺においては、生活サービスなどの多様な都市機能の誘導や良好な居住環境の形成を図ります。
2. 移動を支える交通ネットワークが充実した都市づくり	〈交通結節点の機能強化〉 ・樟葉駅前広場やその周辺については、交通結節点の機能強化やにぎわいとゆとりある魅力的な拠点形成のため、駅前広場を官民連携により柔軟に活用し、居心地がよく歩きたくなるまちづくりに取り組みます。
3. 平時も災害時も安全安心な都市づくり	〈安全で快適な歩行空間の整備〉 ・（主）枚方高槻線においては、だれもが安全で快適に移動できる歩行空間の整備を促進します。
4. 歴史、文化、自然の地域資源を生かした魅力的な都市づくり	〈自然環境の保全、活用〉 ・天満川緑道については、連続性のある緑化空間の確保を図るとともに、災害時における避難路の確保を図ります。

【凡例】

都市拠点		土地利用方針	
広域拠点	地区拠点	都心的土地利用	産業系
その他		土地利用	自然的
		都市機能誘導ゾーン	居住誘導ゾーン
		工業集積ゾーン	住工協調ゾーン
		沿道産業集積ゾーン	環境共生ゾーン

京阪本線	都市計画公園（道幅公園）・緑地
国土幹線道路	その他主要な公園など
幹線道路	供給処理施設
補助幹線道路	ポンプ場
その他の道路	緑道
（主）主要地方道	河川
主要なバス路線	地域界



(2) 中部地域（記載内容を一部抜粋）

1. 便利で快適な暮らしと地域経済を支えるコンパクトで活力ある都市づくり	〈拠点の形成〉 ・牧野駅、御殿山駅及び宮之阪駅周辺においては、周辺エリアの中心となる地区拠点として、生活サービスなどの多様な都市機能の誘導や良好な居住環境の形成を図ります。
2. 移動を支える交通ネットワークが充実した都市づくり	〈計画的な道路整備〉 ・牧野高槻線、京都守口線、枚方藤阪線、御殿山小倉線の整備を促進します。
3. 平時も災害時も安全安心な都市づくり	〈公共施設の有効活用〉 ・穂谷川清掃工場においては、地域脱炭素及び循環型社会の実現に寄与する新たな拠点形成をめざして有効活用の検討を進めます。
4. 歴史、文化、自然の地域資源を生かした魅力的な都市づくり	〈歴史・文化的資源の保全、活用〉 ・百済寺跡や牧野車塚古墳などの歴史・文化的資源を保全し、歴史を身近に感じることができるよう活用を図ります。

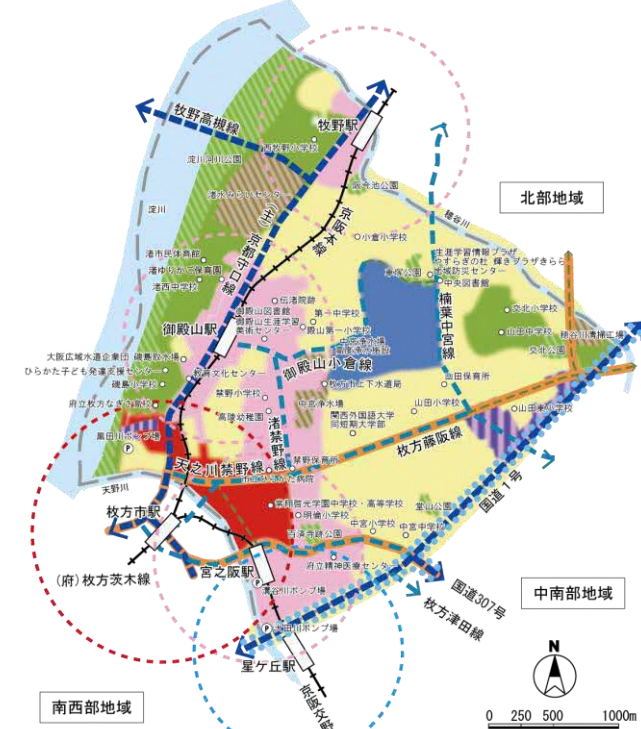
(3) 南西部地域（記載内容を一部抜粋）

1. 便利で快適な暮らしと地域経済を支えるコンパクトで活力ある都市づくり	〈都市拠点の形成〉 ・枚方市駅周辺では、周辺市町を含めた広域都市圏の中心的な機能を担う広域中心拠点として、商業、業務、医療などの多様な都市機能を誘導し、適切に土地の高度利用が図られるよう、都市計画制度を活用し、民間活力を導入するなど、都市の活性化に向けた再整備を推進します。
2. 移動を支える交通ネットワークが充実した都市づくり	〈鉄道の高架化〉 ・京阪本線の寝屋川市駅から枚方市駅間の鉄道を高架化し、交通渋滞や地域分断の解消などを図る連続立体交差事業と関連する道路などの整備を促進します。
3. 平時も災害時も安全安心な都市づくり	〈雨水ポンプ場の耐震化・老朽化対策〉 ・大規模な地震の発生に備え、被災時にも浸水被害の発生を防止するなど下水道の有すべき機能を確保するため、安居川ポンプ場と蹠跚ポンプ場の耐震化・老朽化対策事業を推進します。
4. 歴史、文化、自然の地域資源を生かした魅力的な都市づくり	〈自然環境の保全、活用〉 ・天野川においては、地域住民や環境保全の活動団体、関係機関などと連携し、枚方市駅周辺再整備とあわせたとウォークアブルなまちづくりに資する更なる活用に向けて取り組みます。

【凡例】

都市拠点		土地利用方針	
●	広域中心拠点	都市的 土地利用	都市機能誘導ゾーン
○	地区拠点	産業系	居住誘導ゾーン
□	生活拠点	産業系	工業集積ゾーン
		産業系	住工協調ゾーン
		産業系	沿道産業集積ゾーン
		自然的 土地利用	環境共生ゾーン

——	京阪本線、京阪交野線	——	都市計画公園(河川公園)・緑地
——	幹線道路	——	供給処理施設
——	補助幹線道路	——	ポンプ場
——	その他の道路	——	河川
(主)	主要地方道	——	地域界
(府)	府道		
——	主要なバス路線		

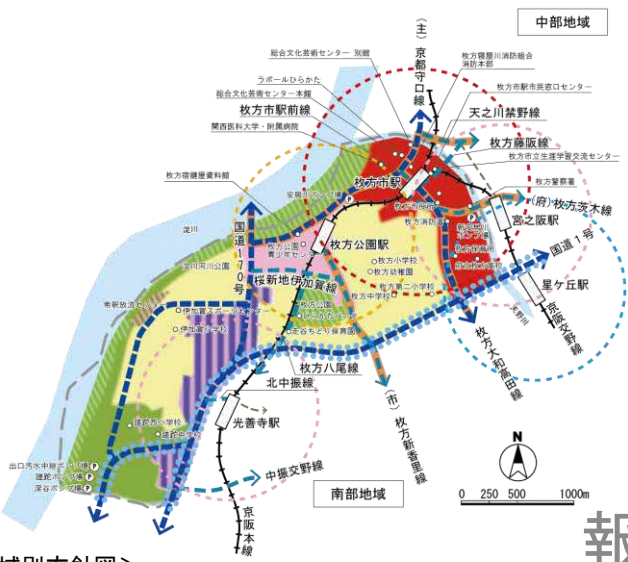


＜地域別方針図＞

【凡例】

都市拠点		土地利用方針	
●	広域中心拠点	都市的 土地利用	都市機能誘導ゾーン
○	地区拠点	産業系	居住誘導ゾーン
□	生活拠点	産業系	工業集積ゾーン
		産業系	住工協調ゾーン
		産業系	沿道産業集積ゾーン
		自然的 土地利用	環境共生ゾーン

——	京阪本線、京阪交野線	——	都市計画公園(河川公園)・緑地
——	幹線道路	——	供給処理施設
——	補助幹線道路	——	ポンプ場
——	その他の道路	——	河川
(主)	主要地方道	——	地域界
(府)	府道		
(市)	市道		
——	主要なバス路線		



＜地域別方針図＞

(4) 南部地域（記載内容を一部抜粋）

1. 便利で快適な暮らしと地域経済を支えるコンパクトで活力ある都市づくり	〈都市拠点の形成〉 - 光善寺駅、香里園駅や香里ヶ丘地区においては、周辺エリアの中心となる地区拠点として、日常生活に必要な生活サービスなどの多様な都市機能の誘導や良好な居住環境の形成を図ります。 - また、光善寺駅周辺では、京阪本線連続立体交差事業にあわせた市街地再開発事業を進め、商業などの都市機能の誘導や光善寺駅前広場などの整備による交通結節点機能の強化、ゆとりのある駅前空間の形成を図り、街区再編や建築物の更新による防災機能の向上などを総合的に推進するとともに、計画的な土地の高度利用を促進します。
2. 移動を支える交通ネットワークが充実した都市づくり	〈計画的な道路整備〉 道路ネットワークの強化と安全な歩行空間の確保などを図るため、中振交野線の整備を推進します。
3. 平時も災害時も安全安心な都市づくり	〈防災・減災対策〉 寝屋川流域内で行う一定規模の宅地化や舗装など、雨水の流出量を増加させるおそれのある行為については、雨水流出抑制対策を促進します。
4. 歴史、文化、自然の地域資源を生かした魅力的な都市づくり	〈計画的な公園整備〉 地域の中心となる憩いの場として、中振中央公園の整備を推進します。

【凡例】

都市拠点	土地利用方針
地区拠点	都市機能誘導ゾーン
生活拠点	居住誘導ゾーン
その他	環境共生居住ゾーン
	工業集積ゾーン
	沿道産業集積ゾーン
	環境共生ゾーン
	都市計画公園（市道公園）・緑地
	市街地開発事業区域
	河川
	集落
	地域界
	高田二丁目地区、長尾駅北地区、長尾駅東地区、村野駅東地区
JR学研都市線	
京阪本線、京阪交野線	
広域幹線道路	
幹線道路	
補助幹線道路	
その他の道路	
(市) 市道	
主要なバス路線	
都市拠点を位置付けるバス停	



(5) 中南部地域（記載内容を一部抜粋）

1. 便利で快適な暮らしと地域経済を支えるコンパクトで活力ある都市づくり	〈良好な居住環境の形成〉 - 鉄道駅周辺においては、多様な都市機能と調和した利便性が高く良好な居住環境の形成を図ります。 - 村野駅西地区では、交通利便性の高い立地を生かし、土地区画整理事業等により防災機能等を向上させることで、既成市街地と一体となった良好で安全な市街地の形成を促進します。また、村野駅東町地区では、隣接する交野市域の地区を含め土地区画整理事業等による良好な市街地の形成を促進します。
2. 移動を支える交通ネットワークが充実した都市づくり	〈第二京阪道路の開通に伴う周辺道路の渋滞緩和の促進〉 国道307号や枚方藤阪線などにおける交通渋滞が地域の課題となっており、その緩和に向けた取組を促進します。
3. 平時も災害時も安全安心な都市づくり	〈安全で快適な歩行空間の整備〉 (府) 交野久御山線においては、だれもが安全で快適に移動できる歩行空間の整備を促進します。
4. 歴史、文化、自然の地域資源を生かした魅力的な都市づくり	〈歴史・文化的資源の保全、活用〉 村野村高札場や春日神社、伝統的なたたずまいを残す出屋敷地区を通過する東高野街道などの歴史・文化的資源を保全し、歴史を身近に感じることができるよう活用を図ります。

【凡例】

都市拠点	土地利用方針
地区拠点	都市機能誘導ゾーン
生活拠点	居住誘導ゾーン
	環境共生居住ゾーン
	工業集積ゾーン
	住工協調ゾーン
	沿道産業集積ゾーン
	環境共生ゾーン
JR学研都市線	都市計画公園（市道公園）・緑地
京阪交野線	市街地開発事業区域
広域幹線道路	河川
幹線道路	集落
補助幹線道路	地域界
その他の道路	高田二丁目地区、長尾駅北地区、長尾駅東地区、村野駅東地区
(府) 府道	
主要なバス路線	



(6) 中東部地域（記載内容を一部抜粋）

1. 便利で快適な暮らしと地域経済を支えるコンパクトで活力ある都市づくり	〈長尾駅周辺のまちづくり〉 ・長尾駅周辺においては、土地地区画整理事業等により、鉄道や広域幹線道路に近接する交通便利性の高い立地を生かした産業集積をはじめ、商業や医療等の多様な都市機能の誘導を図るなど、広域拠点にふさわしい魅力あるまちづくりを計画的に推進します。
2. 移動を支える交通ネットワークが充実した都市づくり	〈計画的な道路整備〉 ・新名神高速道路、牧野長尾線、長尾春日線の整備を促進します。
3. 平時も災害時も安全安心な都市づくり	〈鉄道駅周辺におけるバリアフリー化の促進〉 ・長尾駅及び藤阪駅周辺の道路や主要な公共施設などにおいては、高齢者や障がい者など、だれもが安全で快適に移動できるよう、枚方市交通バリアフリー基本構想の取組をはじめとした、バリアフリー化を促進します。
4. 歴史、文化、自然の地域資源を生かした魅力的な都市づくり	〈歴史・文化的資源の保全、活用〉 ・田中家住宅・鋳物工場・主屋や田口山遺跡などの歴史・文化的資源を保全し、歴史を身近に感じることができるよう活用を図ります。

(7) 東部地域（記載内容を一部抜粋）

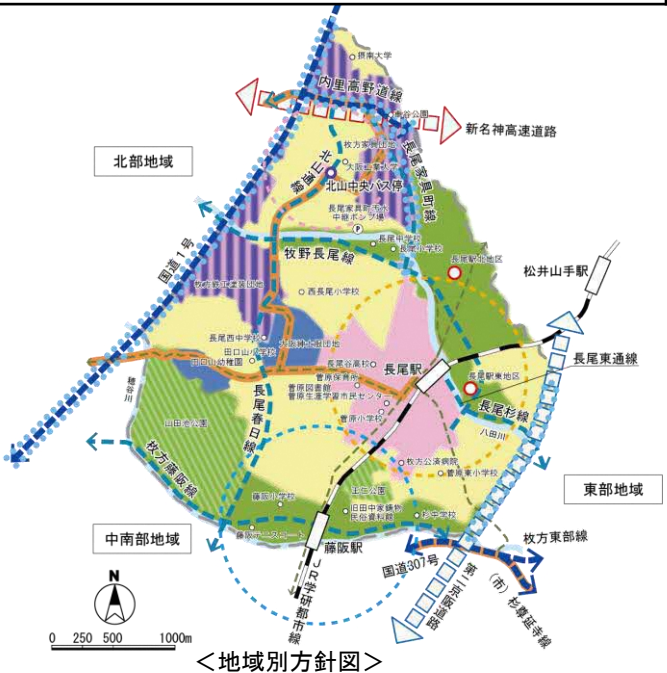
1. 便利で快適な暮らしと地域経済を支えるコンパクトで活力ある都市づくり	〈都市拠点の形成と良好な居住環境の保全〉 ・氷室・尊延寺地区においては、東部地域の活性化や地域生活の移動を支える交通ネットワークを維持し、地域環境と調和した良好な居住環境の保全を図ります。
2. 移動を支える交通ネットワークが充実した都市づくり	〈自転車利用環境の向上〉 ・自転車の安全対策や快適な通行環境を確保し、拠点への自転車のアクセス性向上を図るため、自転車通行空間整備を推進します。
3. 平時も災害時も安全安心な都市づくり	〈ごみ処理場の適切な維持管理と整備〉 ・市民の快適で住みよい生活環境を確保し、排出されるごみを処理するために東部清掃工場の長寿命化対策や定期的な補修などによる適切な維持管理や整備を図ります。
4. 歴史、文化、自然の地域資源を生かした魅力的な都市づくり	〈里山の保全、活用〉 ・里山の魅力の情報提供や農産物など里山でとれる資源による地産地消の促進など、里山の活用を図るとともに、里山の良好な自然環境を守るため、里山の保全活動の担い手の育成や広報活動、活動拠点等として必要な施設の確保など、里山の保全を図ります。

【凡例】

都市拠点	土地利用方針
広域拠点	都市機能誘導ゾーン
地区拠点	居住誘導ゾーン
生活拠点	工業集積ゾーン
	住工協調ゾーン
	沿道産業集積ゾーン
	環境共生ゾーン

都市計画公園(市営公園)・緑地	その他
ポンプ場	高田二丁目地区・長尾駅北地区・長尾駅東地区・村野東町地区

道路	その他
JR学研都市線	その他主要な公園など
国幹線道路	供給処理施設
広域幹線道路	集落
幹線道路	河川
補助幹線道路	地域界
その他の道路	
主要なバス路線	
都市拠点を位置付けるバス停	



＜地域別方針図＞

【凡例】

地域拠点	土地利用方針
氷室・尊延寺地区	居住誘導ゾーン
	環境共生居住ゾーン
	工業集積ゾーン
	沿道産業集積ゾーン
	自然環境・農地ゾーン

道路	その他
広域幹線道路	その他主要な公園など
幹線道路	供給処理施設
補助幹線道路	集落
その他の道路	河川
(主) 主要地方道	地域界
(市) 市道	
主要なバス路線	
地域拠点を位置付けるバス停	



＜地域別方針図＞

【基本構成】

- ・居住や都市機能の誘導の基本的な方針や居住及び都市機能の誘導に必要な事項を示す。
- ・「**居住誘導区域**」、「**都市機能誘導区域**」、「**誘導施設**」、「**居住環境保全区域**」、「**誘導施策**」を設定。

【基本的な方針】

◆居住の誘導について

- ・効率的でコンパクトな多極型の都市構造の実現をめざし、郊外などの外延部への住宅地の拡大については、抑制していくことを基本とします。

◆都市機能の誘導について

- ・公共交通や徒歩などで医療などの都市機能にアクセスができ、地域の住民が**各種サービス**を効率的に提供が受けられるように、広域中心拠点や広域拠点、地区拠点などの**13箇所の都市拠点の周辺**に、都市機能の誘導を図ります。

【誘導区域、誘導施設】

◆居住誘導区域

- ・都市の居住者の**居住を誘導する区域**。

◆都市機能誘導区域、誘導施設

- ・医療施設、福祉施設、商業施設等の都市に必要な機能で、駅周辺などに誘導を図る**誘導施設**と、誘導施設の立地を促進する**都市機能誘導区域**を設定。



- 居住誘導区域外における一定規模以上の住宅開発や建築
- 都市機能誘導区域外における誘導施設の開発や建築
- 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止

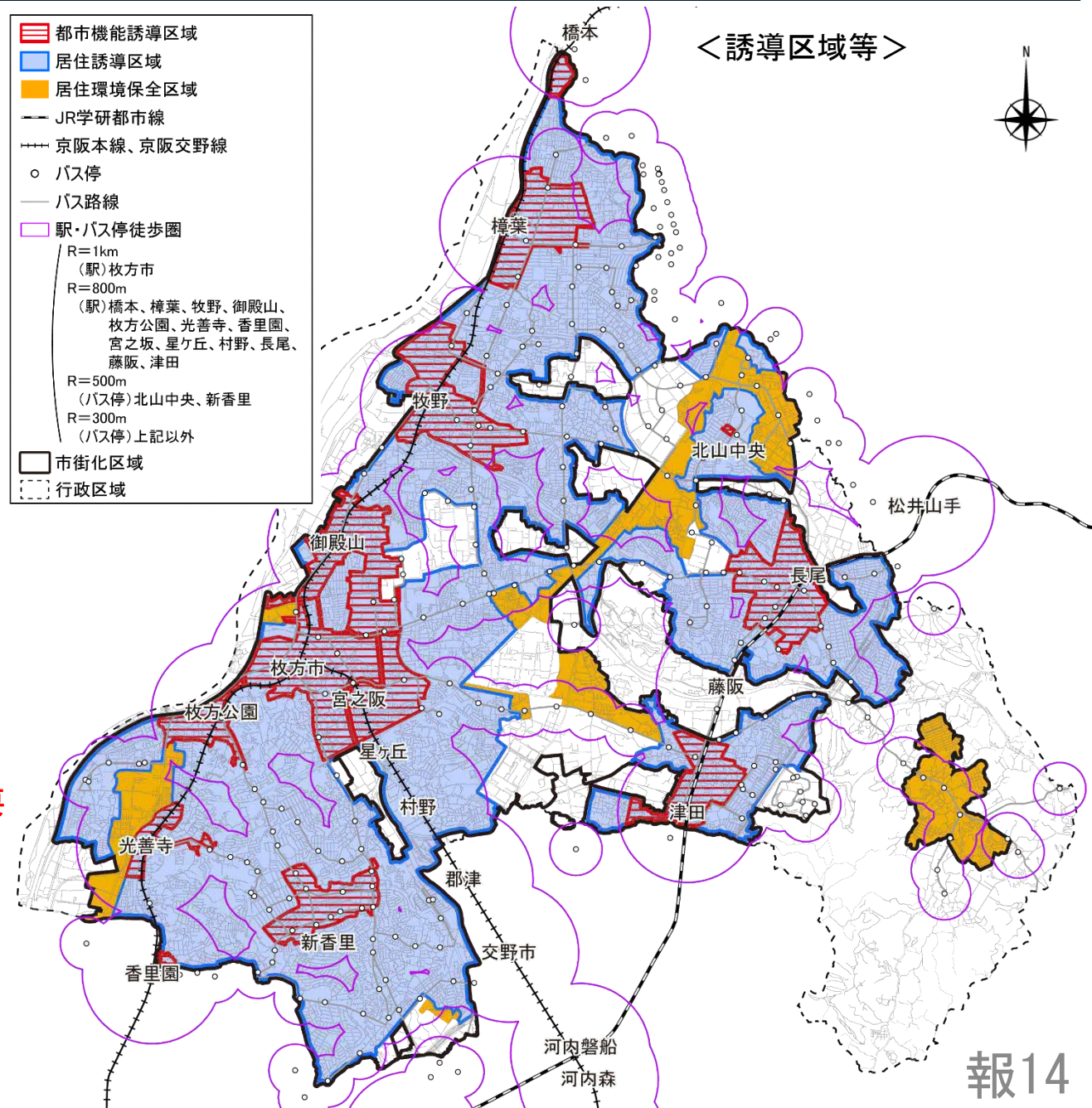
届出が必要

◆居住環境保全区域

- ・居住誘導区域外においても、既に住宅が立地し、一定の居住者がいる状況を踏まえ、**居住誘導区域外において、居住の保全を図る必要のある箇所を対象に設定**。

【誘導施策】

- ・計画の目標を達成するための**居住及び都市機能に関する施策**。



【居住誘導区域】

◆対象区域の考え方

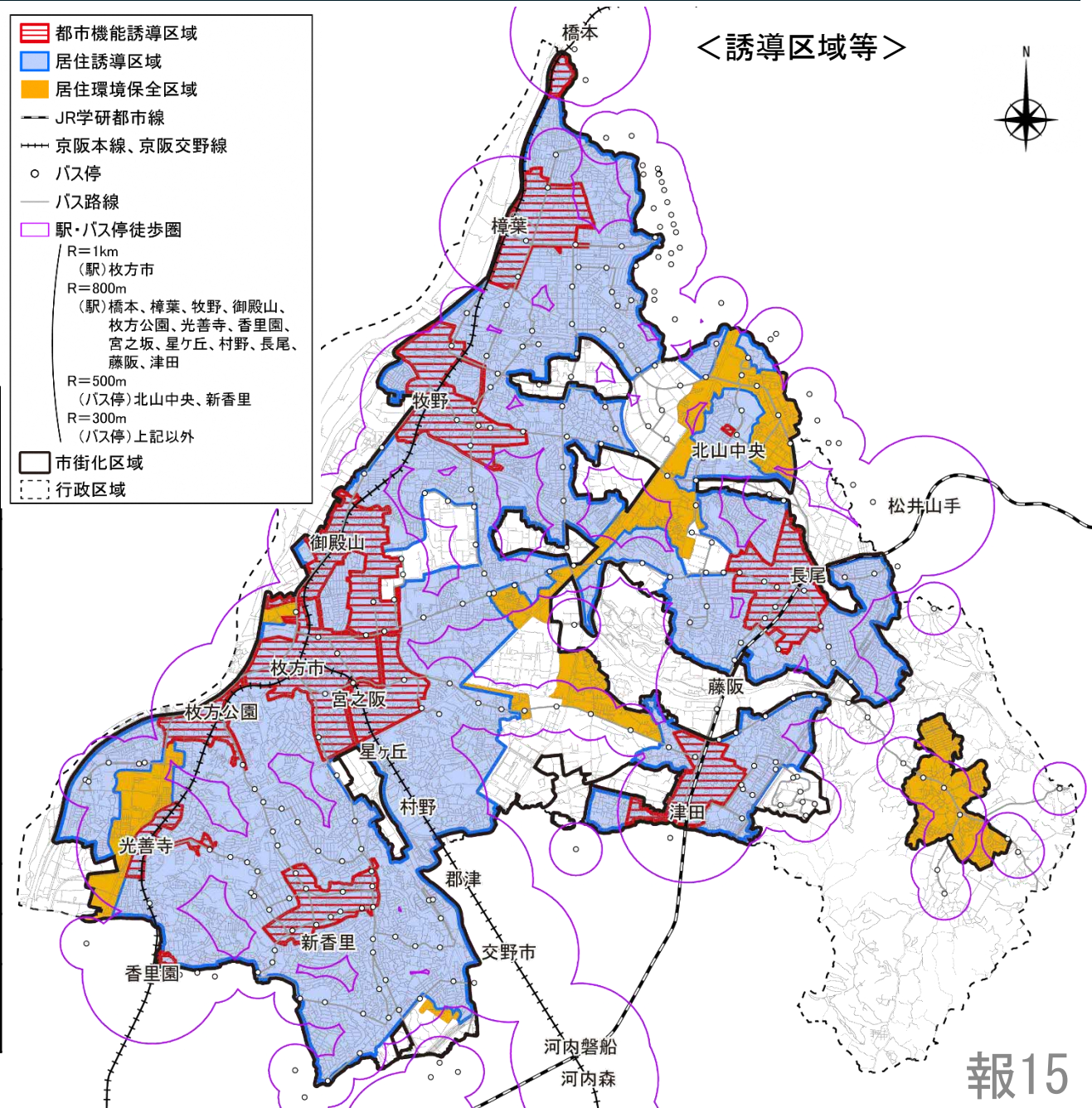
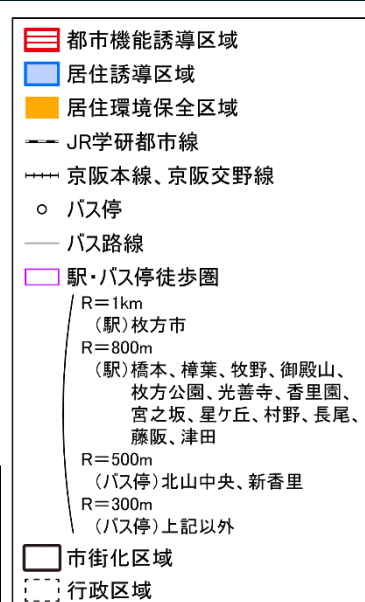
- 市街化区域のうち、既に住宅地が形成されているなど、**将来的にも一定の居住が見込まれ、都市機能にアクセスしやすいエリア**を対象に設定。
- 用途地域**や、**鉄道及びバス停の徒歩圏域**を考慮。

〔徒歩圏域〕

□鉄道駅を中心から直線で概ね**800m**の圏域（枚方市駅周辺は概ね**1km**）□バス停から直線で概ね**300m**の圏域（「北山中央」、「新香里」は概ね**500m**）

<対象区域に含めない区域>

市街化を抑制するべき区域	市街化調整区域
災害のおそれのある区域	災害危険区域
	急傾斜地崩壊危険区域
	土砂災害特別警戒区域
	土砂災害警戒区域
	洪水浸水想定区域のうち、下記区域 ○計画規模における、浸水深3.0m以上 ○想定最大規模における、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食） ※ただし、河岸の補強増進を図る事業計画について、河川管理者と協議が整っている場合にはこの限りでない。
主として居住以外の目的の土地利用が想定される区域	工業地域及び準工業地域で、住工が混在しつつある地域
	工業専用地域
	生産緑地地区 ※ただし、生産緑地法第14条に該当する区域は除く。



【都市機能誘導区域】

◆対象区域の考え方

- 「居住誘導区域」のうち、都市拠点周辺などの利便性が高いエリアを対象に、**都市機能集積状況、地域の特性、周辺人口などを踏まえて設定。**
- 既に地域の中心となり一定の都市機能が集積しており、今後も一定の都市機能の確保が見込まれるエリアを対象に設定。**
- 用途地域や、鉄道及びバス停の徒歩圏域を考慮。**

〔徒歩圏域〕

- 鉄道駅を中心から直線で概ね**800m**の圏域（枚方市駅周辺は概ね**1km**）
- 周辺バス停から直線で概ね**300m**の圏域（「北山中央」、「新香里」は概ね**500m**）

<原則として対象区域に含めない区域>

※一部の区域を含みます。

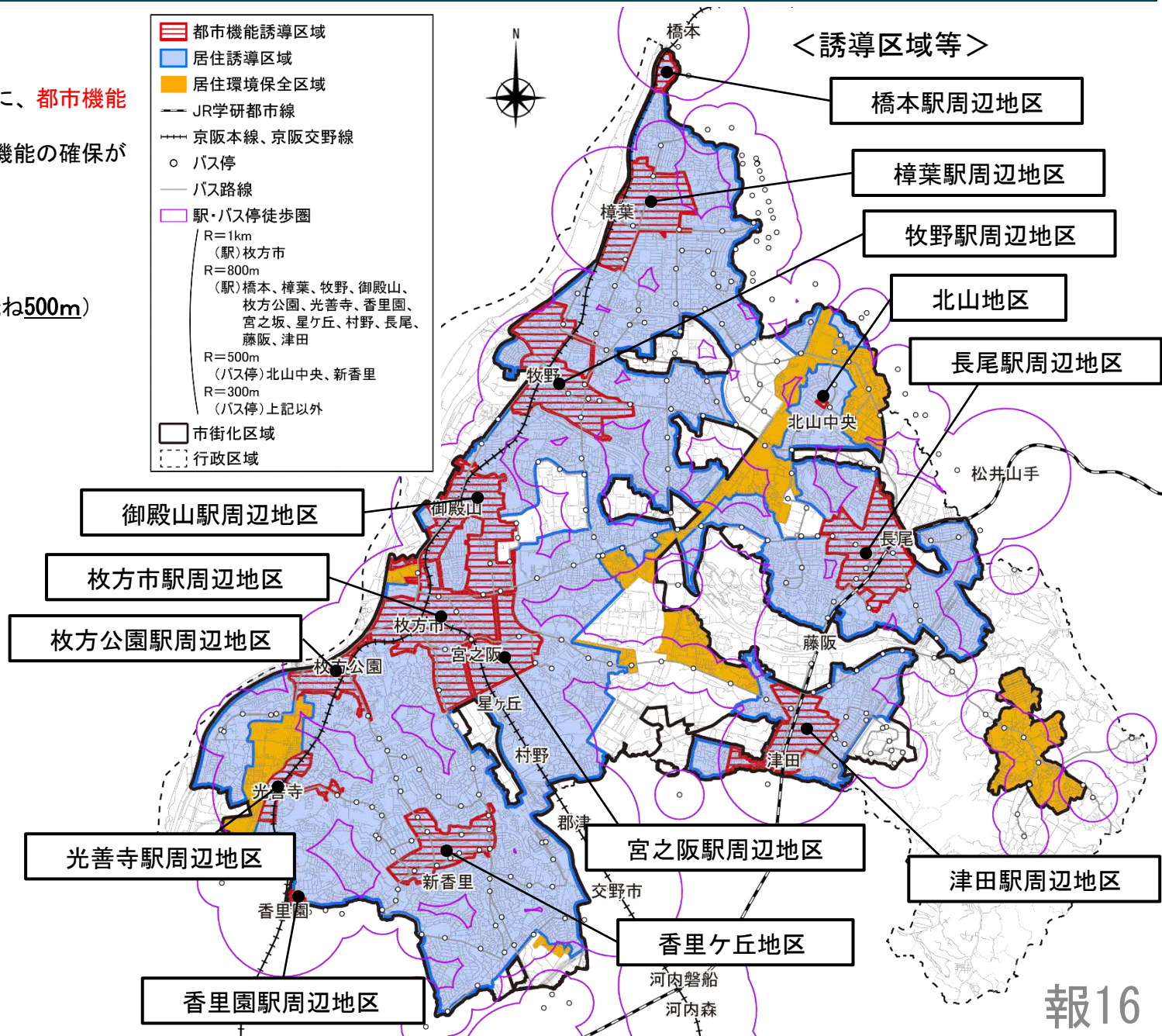
主として良好な居住環境を
形成すべき区域

第一種低層住居専用地域

第二種低層住居専用地域

■都市機能誘導区域の設定地区（13地区）

種別	都市機能誘導区域名	面積
広域中心拠点	枚方市駅周辺地区	約140ha
広域拠点	樟葉駅周辺地区	約88ha
	長尾駅周辺地区	約102ha
	枚方公園駅周辺地区	約39ha
地区拠点	牧野駅周辺地区	約118ha
	御殿山駅周辺地区	約113ha
	光善寺駅周辺地区	約30ha
	宮之阪駅周辺地区	約64ha
	津田駅周辺地区	約69ha
	香里ヶ丘地区	約71ha
	北山地区	約2ha
その他	橋本駅周辺地区	約11ha
	香里園駅周辺地区	約3ha



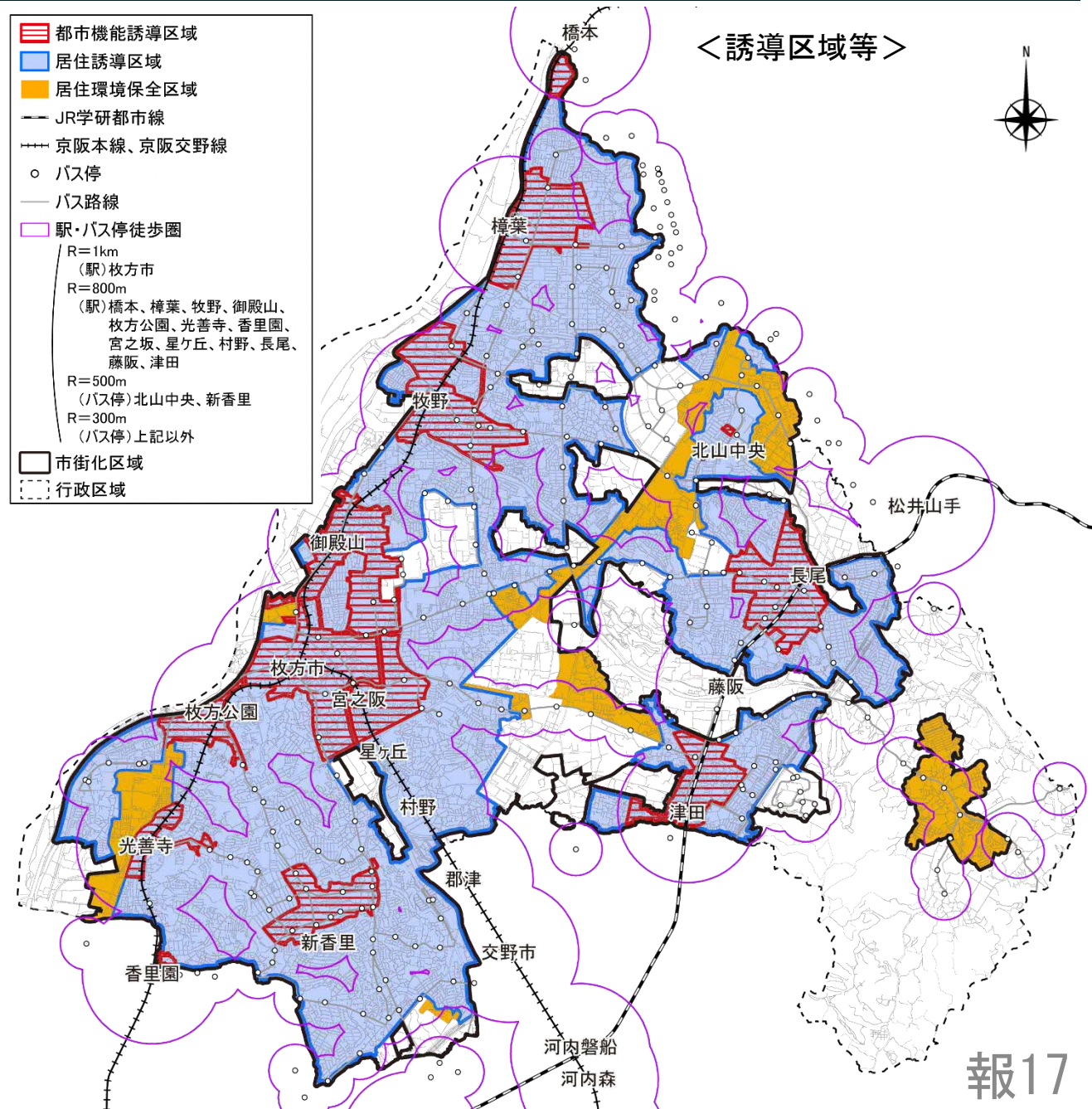
【居住環境保全区域】

◆対象区域

- ・ 居住環境の保全を促進していく区域（**環境共生居住ゾーン**）
既に一団の住宅地が形成されており、**自然環境と調和した良好な居住環境の保全**を図るべきエリア
- ・ 住工の調和を図る区域（**住工協調ゾーン**）
工業地域、準工業地域において、住工が混在しつつあり、**工場などの操業環境の維持、保全と居住環境の保全**を図るべきエリア

<対象区域に含めない区域>

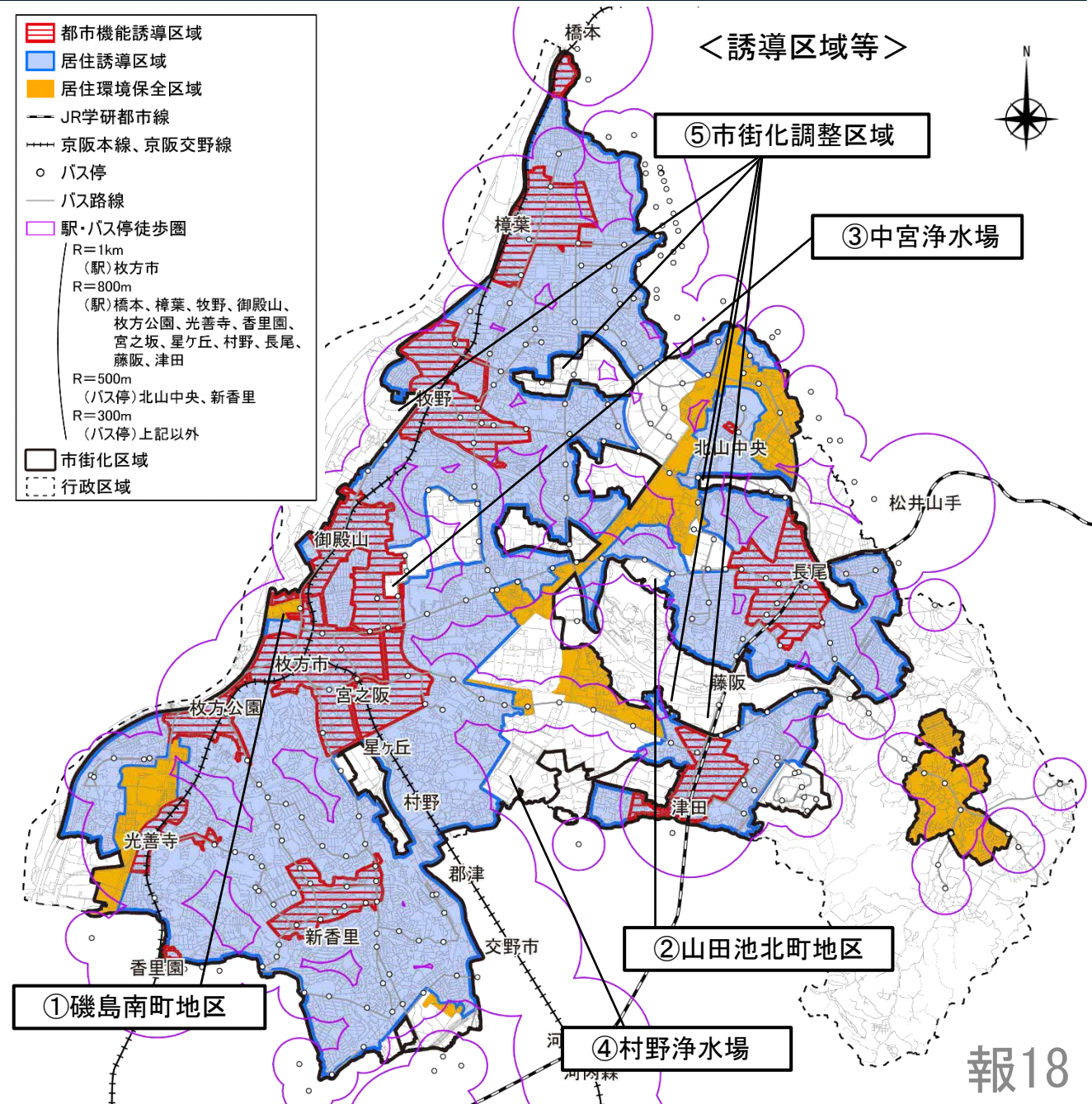
市街化を抑制すべき区域	市街化調整区域
居住の誘導を行う区域	居住誘導区域
主として居住以外の目的の土地利用が想定される区域	工業専用地域
	生産緑地地区 ※ただし、生産緑地法第14条に該当する区域は除く
災害のおそれのある区域	居住誘導区域において対象区域に含めないこととする区域と同様



◆現行計画からの主な変更内容

・現況の土地利用や、今後の土地利用方針を踏まえ、各種区域を以下のとおり変更する。

地区	変更理由	誘導区域の変更内容
①磯島南町地区	大阪府の産業集積促進に係る条例が改正され、 産業集積促進地域としての指定が可能 となったことから、土地利用方針図において「住工協調ゾーン」を設定	居住誘導区域、 都市機能誘導区域 ↓ 居住環境保全区域
②山田池北町地区	地区計画により、 住宅建築を制限 したため	居住誘導区域 ↓ 区域指定なし
③中宮浄水場	浄水場が立地 しているため	居住誘導区域、 都市機能誘導区域 ↓ 区域指定なし
④村野浄水場		居住誘導区域 ↓ 区域指定なし
⑤市街化調整区域	都市計画法第34条第11号に基づく 条例区域を廃止 したため	居住環境保全区域 ↓ 区域指定なし



【誘導施設】

◆基本的な方針

- ・「誘導施設」は、「都市機能誘導区域」及びその**周辺の施設立地状況**や、**区域ごとの特性**を踏まえ、**各区域において確保を図るべき都市機能を対象**に設定。
- ・既存施設により一定の都市機能が確保されている都市機能誘導区域内においても、**都市機能の区域外への流出の抑制**や、**さらなる誘導、機能の維持や充実**を図る必要があるものについては、誘導施設として設定。

誘導施設	定義
病院	医療法第1条の5第1項の病院
商業施設 (食料品)	食料品が購入できる延べ面積1,500㎡を超える店舗 (スーパーマーケットなど)
保育所(園)	・児童福祉法第39条第1項の保育所 ・就学前の子どもに関する教育保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第7項の 幼保連携型認定こども園
幼稚園	・学校教育法第1条の幼稚園 ・就学前の子どもに関する教育保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項の認定こども園
商業施設 (食料品以外)	食料品以外が購入できる延べ面積3,000㎡を超える店舗
図書館	枚方市立図書館条例第2条に基づく図書館
文化施設	多目的ホール・集会機能を持った施設 (生涯学習市民センター など)
行政サービス 施設	市役所機能を有する施設 国及び地方公共団体（枚方市を除く）が行政サービスを提供するための施設

◆現行計画からの主な変更内容

- ・「**診療所**」を誘導施設から除外。
- ・「保育所(園)」に**幼保連携型の認定こども園**を追加。

<凡例>

○：都市機能誘導区域内に施設がある状況

△：都市機能誘導区域内に施設はないが、区域外に近接して立地している施設により一定の都市機能がカバーされているなどの状況

×：都市機能誘導区域内に施設がない状況

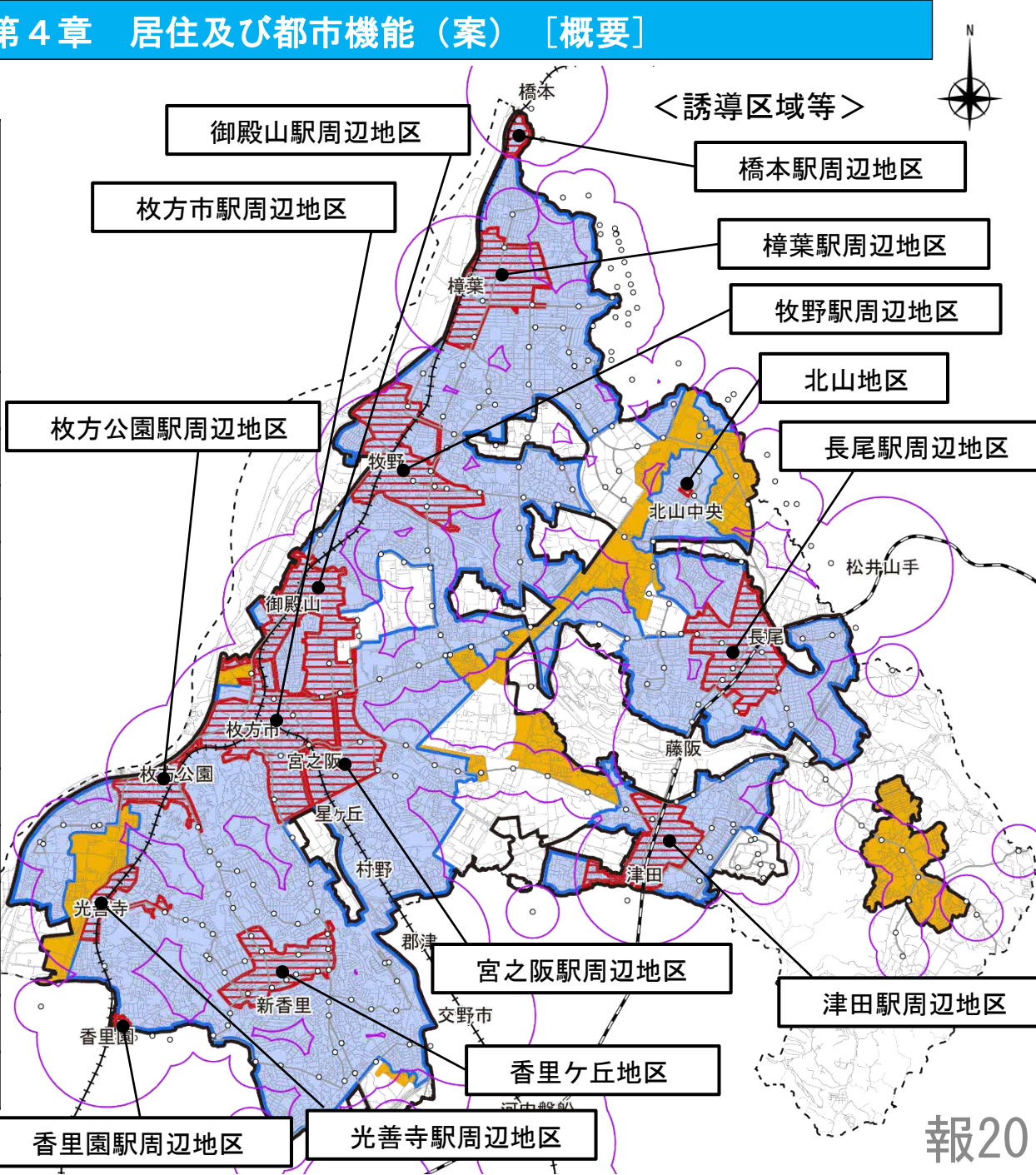
<都市機能誘導区域ごとの誘導施設の立地状況>

種別	都市機能 誘導区域名	生活サービスの都市機能				都市の魅力や活力を 高める都市機能			行政サ ービス施設
		病院	(食料品) 商業施設	保育所(園)	幼稚園	(食料品以外) 商業施設	図書館	文化施設	
広域中心拠点	枚方市駅 周辺地区	○	○	○	○	○	○	○	○
広域拠点	樟葉駅 周辺地区	○	○	○	○	○	○	○	○
	長尾駅 周辺地区	○	○	○	△	×	○	○	×
	枚方公園駅 周辺地区	×	○	○	△	△	×	○	×
地区拠点	牧野駅 周辺地区	△	○	○	○	×	○	○	×
	御殿山駅 周辺地区	○	○	○	○	×	○	○	×
	光善寺駅 周辺地区	○	○	○	○	○	○	○	×
	宮之阪駅 周辺地区	○	△	○	○	△	×	△	×
	津田駅 周辺地区	○	○	○	△	○	△	△	△
	香里ヶ丘 地区	○	○	○	○	○	○	○	○
	北山地区	×	○	△	×	△	×	×	×
	橋本駅 周辺地区	×	○	×	△	×	×	×	×
その他	香里園駅 周辺地区	○	△	△	△	△	×	×	×

＜都市機能誘導区域ごとの誘導施設＞

種別	都市機能誘導区域名	生活サービスの都市機能				都市の魅力や活力を高める都市機能			行政サービス施設
		病院	商業施設 （食料品）	保育所（園）	幼稚園	（食料品以外） 商業施設	図書館	文化施設	
広域中心拠点	枚方市駅周辺地区	■	■	■	■	■	■	■	■
広域拠点	樟葉駅周辺地区	■	■	■	■	■	■	■	■
	長尾駅周辺地区	■	■	■			■	■	
	枚方公園駅周辺地区	●	■	■				■	
地区拠点	牧野駅周辺地区	●	■	■	■		■	■	
	御殿山駅周辺地区	■	■	■	■		■	■	
	光善寺駅周辺地区	■	■	■	■	■	■	■	
	宮之阪駅周辺地区	■		■	■				
	津田駅周辺地区	■	■	■		■			
	香里ヶ丘地区	■	■	■	■	■	■	■	■
	北山地区		■						
その他	橋本駅周辺地区		■						
	香里園駅周辺地区	■							

＜凡例＞ ■：都市機能誘導区域内にある都市機能の維持などを図る誘導施設
●：都市機能誘導区域内に立地していない施設の誘導などを図る誘導施設



【誘導施策】 ・計画の目標を達成するために必要となる**居住及び都市機能に関する施策**を定める。

1) 各種方針に基づく主要な施策

分類	主な施策
①快適で暮らしやすい都市づくり	- 誰もが快適で移動しやすい交通環境を形成するため、公共交通とそれを補完する多様な移動手段による地域公共交通を維持し、骨格となる公共交通ネットワークの機能強化を図るとともに、公共交通の利用の促進などを図ります。 ■総合交通計画に基づく取組の推進 ■道路や駅前広場の整備などによる交通結節点機能の強化 ■公共交通の利用促進や啓発 - 今後、増加することが見込まれる管理不良な空き家・空き地の発生抑制に向け、空き家・空き地の適正管理及び利活用を促進します。 ■老朽化し危険な状態になっている特定空家等に対する措置 ■空き家の利活用を含めた対策計画に基づき、空き家・空き地の適正管理に関する施策の推進 ■空き家を活用して若者世帯や子育て世帯の転入・定住促進を図る補助制度の普及
②安全安心な都市づくり	- 日常生活においてだれもが安全で快適に移動できる歩行空間や自転車空間の整備に取り組みます。 ■市内の主要道路や鉄道駅周辺などにおけるバリアフリー化の促進 ■主要鉄道駅や公共施設など、拠点となる施設をつなぐ路線における自転車通行空間の整備 ■快適な歩行者空間の整備 - 大規模な地震や風水害などの災害発生時の被害の防止や軽減を図るため、建築物の耐震化など、災害に強い都市づくりを進めます。 ■建築物の安全性に関する指導や助言など ■民間の住宅・建築物の耐震診断、耐震改修などの促進 ■水道施設の計画的な耐震化及び緊急遮断弁の設置 ■下水道施設の計画的な耐震化 ■枚方市地域防災計画に基づく土砂災害予防対策などの推進
③持続可能で活力ある都市づくり	○市有財産の最適化や有効活用 市が所有する公共施設の機能の見直しや、総量の最適化などを進めることを基本的な考え方として、施設機能の統廃合や施設更新に合わせた合築などによる公共施設の複合機能化を促進し、効率的で効果的な行政サービスの提供を図ります。

【誘導施策】 ・計画の目標を達成するために必要となる居住及び都市機能に関する施策を定める。

1) 各種方針に基づく主要な施策（続き）

分類	主な施策
【具体的な事業】	○枚方市駅周辺再整備 土地区画整理事業や市街地再開発事業の事業手法を活用するほか、民間による共同建て替えの促進により、老朽化した施設の更新や道路などの基盤整備を行い、広域中心拠点にふさわしい土地の高度利用とまちの防災・減災力の強化を図ります。 ○村野駅周辺整備 村野駅西地区では、交通利便性の高い立地を生かし、土地区画整理事業等により防災機能などを向上させることで、既成市街地と一体となった良好で安全な市街地の形成を促進します。 また、村野東町地区では、隣接する交野市域の地区を含め土地区画整理事業等による良好な市街地の形成を促進します。 ○長尾駅周辺のまちづくり 長尾駅周辺においては、第二京阪道路や整備中の新名神自動車道などの交通利便性の高い立地を生かすとともに、無秩序な土地利用や耕作放棄地などの課題解消をめざし、土地区画整理事業等により広域拠点にふさわしい商業や産業などの都市機能の誘導と良好な居住環境の形成を計画的に推進します。

2) 各種制度の活用

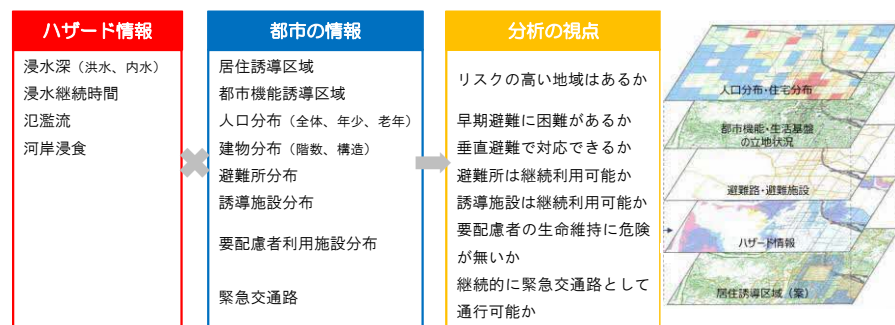
分類	主な施策
①税制上の特例措置や金融支援	・市町村が立地適正化計画に定めた誘導施設を、都市機能誘導区域への立地を促進するため、事業用資産の買換特例や誘導すべき都市機能の整備の用に供する土地などを譲渡した場合の特例などの所得税や法人税、固定資産税、都市計画税などに関する税制上の特例措置が設けられています。 ・また、一定の要件を満たす民間事業者の整備する都市機能誘導区域内の誘導施設の整備事業について国の支援制度が設けられているほか、民間都市開発推進機構による金融上の支援措置も講じられています。
②特定住宅整備事業者の都市計画提案	・居住誘導区域内で、20戸以上の住宅の整備に関する事業を行おうとする者が、本市に対して都市再生特別措置法第86条に基づく都市計画の提案があった場合は、個別で検討を行うこととします。
③緩和制度を活用した都市拠点形成誘導ガイドライン	・本ガイドラインでは、都市機能誘導区域などを対象区域として、高度利用地区や高度利用型地区計画、特定用途誘導地区などの緩和制度の運用に関する本市の考え方を整理し、予め示すことで、利便性や魅力の向上に資する民間主導の都市再生の取組を誘導し、都市機能の増進や都市居住の誘導等を総合的に推進していきます。

防災指針とは

近年、頻発・激甚化する自然災害に対応した安全なまちづくりを推進するため、令和２年に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画に「**防災指針**」に関する事項を記載するものとされた。

防災指針とは、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針であり、当該指針に基づく具体的な取り組みと併せて立地適正化計画に定めるもの。

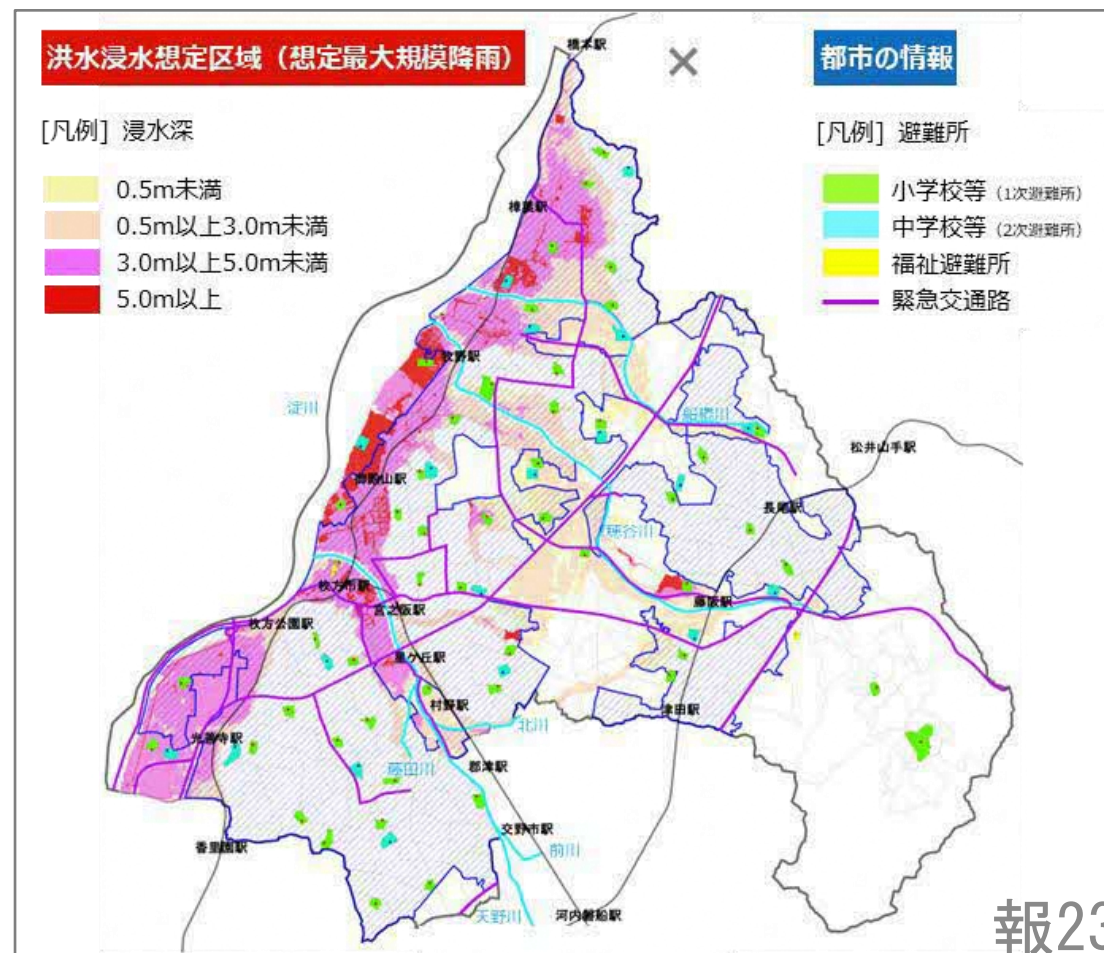
手順① ハザード情報と都市の情報を重ね合わせることによって、災害リスクの分析を行い、防災上の課題を抽出する。



手順② 抽出した課題を整理し、取組の方針を設定する。

手順③ 取組の方針を踏まえ、ハード・ソフト両面から災害リスクの回避・低減に必要な具体的な取組とスケジュールを設定する。

手順④ 防災に関する目標値を設定する。



【現行立地適正化計画 目標値の達成状況】

項目	中間目標値 (令和8年)	今回算出値 (令和7年12月時点)	評価	
①居住誘導区域内人口密度	約96人/ha	約96人/ha	達成	総人口は減少しているものの、居住誘導区域内の人口密度は目標値を達成
②都市機能誘導区域内の誘導施設立地率	90%	約98%	達成	施設立地率は目標値を上回っている
③最寄りの公共交通（鉄道駅、バス停）の アクセシビリティ（20分以内の区域の居住率）	84%	83%	未達 (▲1%)	概ね維持されているものの、大学の廃校等に伴う減便の影響を受けている
④地区防災計画（小学校単位）の策定率	100%	80%	未達 (▲約20%)	目標値を下回っているが、策定率100%をめざす。

【改定計画 目標値（想定）】

- ・計画期間：令和9（2027）年度～令和18（2036）年度
- ・目標年次：令和18年度

項目		現況値 (測定年度)	目標値 (R18年度)	説明
居住	①居住誘導区域内人口密度	約98人/ha※ ¹ (R7年度)	約91人/ha※ ²	・推計値は約90人/ha※ ² としているが、過去10年間の推計値と実績値を考慮して推計値を上回る目標値を設定している。 ※ ¹ ：現況値は改定後の区域で計上 ※ ² ：精査中
都市機能	②都市機能誘導区域内の誘導施設立地率	約97%※ ³ (R7年度)	約97%	・現状の誘導施設の維持、保全を図る。 ※ ³ ：現況値は改定後の施設数で計上
公共交通	③地域公共交通人口カバー率	約87% (R6年度)	現状以上	・総合交通計画の指標と整合を図る。
財政	④居住誘導区域内地価公示価格	17.9万円/㎡ (R7年度)	増進	税収に寄与する地価を確認
防災		検 討 中		

【改定スケジュール】

令和7年7月

都市計画審議会へ中間報告

改定の背景とポイント、アンケート調査の実施概要

アンケート調査の実施（実施時期：令和7年7月1日から31日まで）

令和8年3月

都市計画審議会へ中間報告

基礎調査結果、現計画の評価、アンケート調査結果

両計画の改定の方向性（全体構想の検討）

令和8年8月

都市計画審議会へ中間報告

全体構想（案）、地域別構想（案）、居住及び都市機能（案）

11月頃

都市計画審議会へ素案の報告

市民説明会の開催

12月頃

パブリックコメント

令和9年2月頃

都市計画審議会に意見聴取

3月頃

両計画の改定・公表